

Nürnberg

VONPOLL | Geräumige Etagenwohnung mit Balkon – Ihr neues Eigenheim

Número da propriedade: 25369065

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 248.800 EUR • ÁREA: ca. 83,15 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25369065	Preço de compra	248.800 EUR
Área	ca. 83,15 m ²	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	1980
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1970	Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	102.50 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	29.08.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



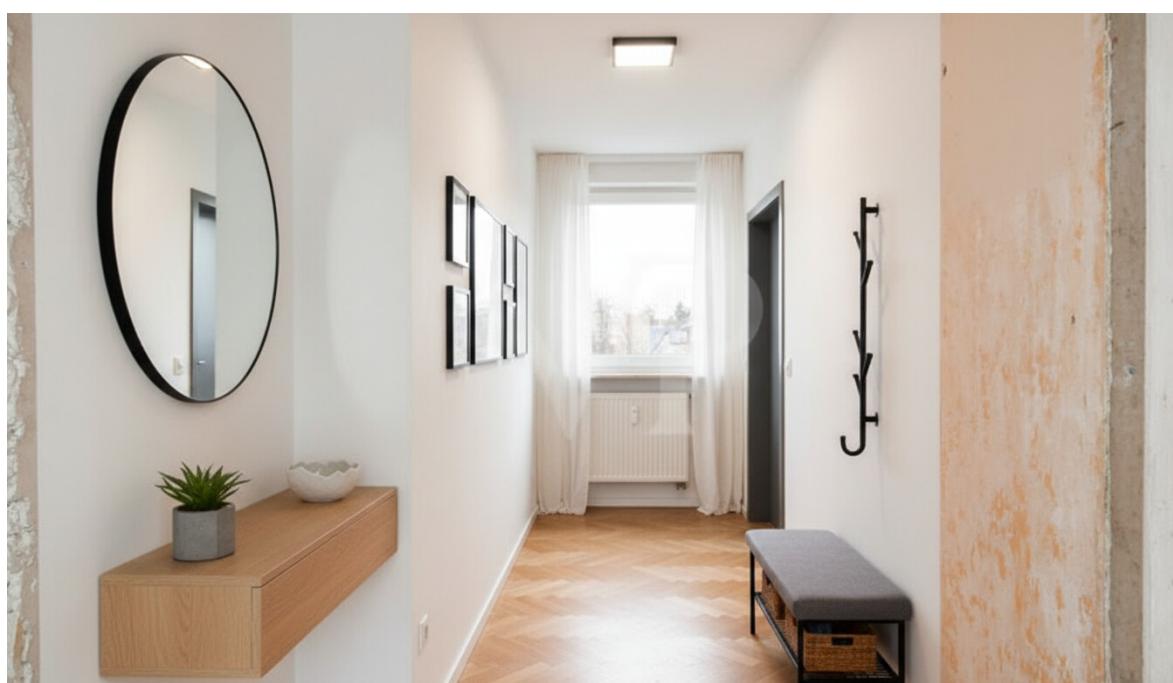
Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



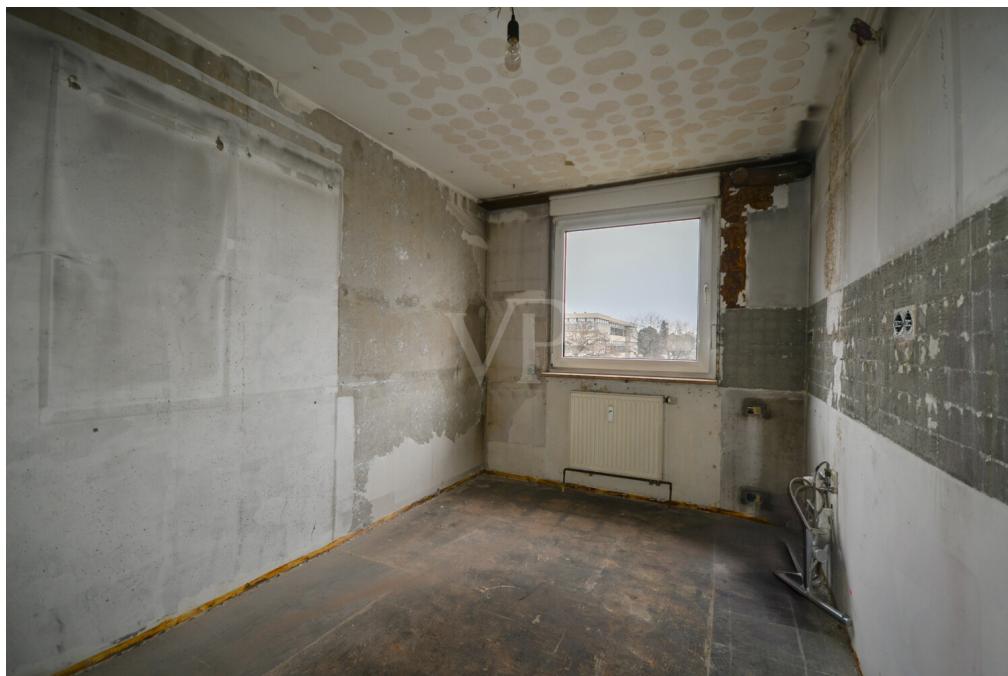
Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tütic
Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

O imóvel

VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Uma primeira impressão

hier geht es zur 360° Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/C7FA>

Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 83,15 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss in einem im Jahr 1970 erbauten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihren klassischen, funktionalen Grundriss. Die Wohnung bietet drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn-/Essbereich. Hinzu kommt eine separate Küche, die ausreichend Platz für Ihre kreativen Kochideen bereithält.

Durch die renovierungsbedürftige Beschaffenheit und die letztmalige Modernisierung im Jahr 1980 stellt diese Wohnung eine hervorragende Möglichkeit dar, den vorhandenen Freiraum für Ihre individuelle Gestaltung zu nutzen. So können Sie die Wohnräume nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen anpassen und ein Zuhause ganz nach Ihrer eigenen Vorstellung schaffen.

Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard. Die Kunststofffenster sind 2-fach verglast und sorgen für angenehme Lichtverhältnisse sowie eine solide Dämmung. Der Balkon, erreichbar vom Wohn-/Essbereich, lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ein Laubengang bietet zusätzlichen Schutz beim Zugang zur Wohnung und ermöglicht praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Einrichtungen. Das WC ist separat untergebracht, wodurch eine komfortable Nutzung insbesondere für Familien oder Wohngemeinschaften gewährleistet wird.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fernwärmeanlage, was sowohl für angenehmen Wohnkomfort als auch für eine zuverlässige und zeitgemäße Versorgung spricht. Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Die Rücklagen für die Wohnung betragen 12.292 €.

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Detalhes do equipamento

- geräumiger Wohn-/Essbereich
- separate Küche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC separat
- 2-fach verglaste Kunststofffenster

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Tudo sobre a localização

Nürnberg, als zweitgrößte Stadt Bayerns mit rund 529.500 Einwohnern, überzeugt durch eine ausgewogene Altersstruktur und eine lebendige, multikulturelle Gemeinschaft. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit ausgezeichneter Infrastruktur und bietet Familien ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld zum Wachsen und Leben.

Die familienfreundliche Umgebung punktet mit zahlreichen Bildungseinrichtungen wie der Birkenwald-Grundschule und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind. Der S-Bahnhof Nürnberg-Stein ist in neun Minuten zu Fuß erreichbar und sichert eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Gesundheit und Wohlbefinden stehen die Klinik am Birkenwald, Apotheken und Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe bereit. Freizeitangebote umfassen Spielplätze, Parks, Sporthallen sowie den Kulturladen Röthenbach, der fußläufig erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und EDEKA sowie vielfältige Gastronomie runden das Umfeld ab.

Diese Lage in Nürnberg bietet Familien ein sicheres, gut vernetztes und lebendiges Zuhause, in dem alle Generationen sich wohlfühlen können.

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25369065 - 90449 Nürnberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com